

**Corpfin Capital Prime  
Retail III, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2016, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente.

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales*

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

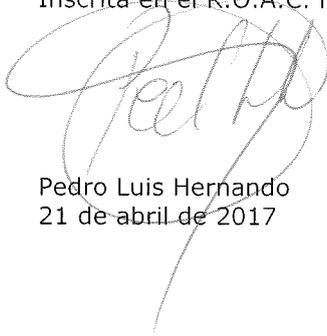
#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Pedro Luis Hernando  
21 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29892  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016**

**CORPPIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Euros)

ACTIVO		31/12/2016	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31/12/2016	31/12/2016
	Notas de la Memoria				Notas de la Memoria		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado Intangible	Nota 5	14.297.979	9.166.145	FONDOS PROPIOS		13.432.506	8.988.137
Aplicaciones Informáticas		3.027	3.694	Capital		13.432.506	8.988.137
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7.1	14.294.952	9.162.451	Reservas		9.709.120	9.709.120
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	14.294.952	9.012.320	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(10.504)	(10.466)
Créditos a empresas		-	150.131	Resultado del ejercicio anteriores		(291.303)	(300.750)
				Otras aportaciones de socios		(409.767)	(331.958)
				Resultado del ejercicio		4.306.388	-
						128.572	(77.809)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		369.562	182.383	Deudas a largo plazo	Nota 9.1	1.206.919	-
Clientes por ventas y prestación de servicios		23.891	120.117	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 13	816.000	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	3.631	14.520			390.919	-
Perfidificaciones a corto plazo	Nota 10.1	20.360	105.597	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Inversiones financieras a corto plazo		27.907	-	Deudas a corto plazo		28.116	360.391
Créditos a empresas	Nota 13	531	531	Deudas con entidades de crédito		-	300.054
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		531	531	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	300.054
Tesorería		317.133	61.735	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	23	-
		317.133	61.735	Acreedores varios		28.093	60.337
		317.133	61.735	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.2	22.156	56.374
		317.133	61.735	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	5.937	3.963
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>14.667.541</b>	<b>9.348.528</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>14.667.541</b>	<b>9.348.528</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre 2016.

# CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 7.1 y 12.1	313.380	182.302
Dividendos		301.380	170.302
Prestación de servicios		12.000	12.000
<b>Gastos de personal</b>	Nota 12.2	<b>(74.421)</b>	<b>(60.334)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(60.634)	(45.683)
Cargas sociales		(13.787)	(14.651)
<b>Otros gastos de explotación</b>	Nota 12.3	<b>(109.290)</b>	<b>(200.130)</b>
Servicios exteriores		(109.290)	(200.130)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 5	<b>(667)</b>	<b>(306)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>129.002</b>	<b>(78.468)</b>
Ingresos financieros		2.570	659
Gastos financieros	Nota 9.2	<b>(3.000)</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(430)</b>	659
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>128.572</b>	<b>(77.809)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>128.572</b>	<b>(77.809)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	128.572	(77.809)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>128.572</b>	<b>(77.809)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio 2016

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016**

**B) ESTADOTOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados negativos	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	8.000.000	(8.249)	-	-	(331.958)	-	7.659.793
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(77.809)	-	(77.809)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	1.709.120	(2.217)	-	-	-	-	1.706.903
- Ampliación de capital (Nota 8)	-	-	(331.958)	-	331.958	-	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-
- Otras Variaciones	-	-	-	(300.750)	-	-	(300.750)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	9.709.120	(10.466)	(331.958)	(300.750)	(77.809)	-	8.988.137
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	128.572	-	128.572
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	4.306.388	4.306.388
- Aportaciones de los socios	-	-	-	-	-	4.306.388	4.306.388
- Distribución del resultado	-	-	(77.809)	-	77.809	-	-
- Otras Variaciones	-	(38)	-	9.447	-	-	9.409
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	9.709.120	(10.504)	(409.767)	(291.303)	128.572	4.306.388	13.432.506

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio 2016

**CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016**

(Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)</b>		<b>165.199</b>	<b>85.882</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		128.572	(77.809)
Ajustes al resultado:		(300.283)	(170.655)
- Amortización del inmovilizado		667	306
- Ingresos financieros		(2.570)	(659)
- Gastos financieros		3.000	-
- Dividendos	Nota 12.1	(301.380)	(170.302)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>35.960</b>	<b>163.385</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		96.126	(43.841)
- Otros activos corrientes		(27.922)	179.469
- Acreedores y otras cuentas a pagar corrientes		(32.244)	27.757
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	Nota 12.1	<b>300.950</b>	<b>170.961</b>
- Cobros de dividendos		301.380	170.302
- Pagos por intereses		(3.000)	-
- Cobros de intereses		2.570	659
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(5.132.501)</b>	<b>(1.750.131)</b>
Pagos por inversiones	Nota 7.1	(5.132.501)	(1.750.131)
- Empresas del Grupo y asociadas		(5.132.501)	(1.750.131)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>5.222.700</b>	<b>1.708.424</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.315.835	1.408.370
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 8.3	4.306.388	1.709.120
Enajenación/(adquisición) de instrumentos de patrimonio propio	Nota 8.2	9.447	(300.750)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		906.865	300.054
Emisión de deuda		1.206.919	300.054
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	300.054
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y Asociadas		390.919	-
- Otras deudas	Nota 9.1	816.000	-
Devolución y amortización de:		(300.054)	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	(300.054)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>255.398</b>	<b>44.175</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		61.735	17.560
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		317.133	61.735

(\*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

## **CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA**

**Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima española, con CIF número A-87007720, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el 5 de mayo de 2014, número 944 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 32.292, folio 1, hoja M-581215, inscripción 1ª. El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en Calle Serrano, número 57, 5ª planta, 28006 de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Con fecha 25 de septiembre de 2014 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de Accionistas por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. En la misma fecha comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2014.

A continuación se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

#### ***Régimen de SOCIMI***

Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no es dominante de ningún grupo.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. Al 31 de diciembre de 2016, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el día 1 de enero de 2016 cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley

11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las Socimi.
  6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al 31 de diciembre del 2016, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 1 de julio de 2016.

### **2.3 Principios contables no obligatorios**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de estas cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, la Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

### **2.5 Comparación de la información**

La información del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias relativa al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

### **2.6 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

### **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

### **2.8 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## **3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
A reserva legal	12.857
A dividendos	115.715
<b>Total reparto del resultado</b>	<b>128.572</b>

### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 4.1 Activo Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### I. Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 6 años.

### 4.2 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican, en el caso de existir, como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### 4.3 Activos financieros

#### Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### **4.4 Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

La Sociedad es socio gestor de una cuenta de participación. Las aportaciones recibidas como consecuencia de una cuenta en participación forman parte de los fondos ajenos de la empresa receptora de los mismos (Véase Nota 9.1). Dicho pasivo se ve incrementado o reducido respectivamente por los beneficios o pérdidas que deban atribuirse a los partícipes o gestores. El movimiento contable es el siguiente:

- Por las aportaciones recibidas por la Sociedad como partícipe gestor con cargo a cuentas de tesorería.

- Siendo la Sociedad el partícipe gestor, por el beneficio o la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con cargo a cuentas de pérdidas y ganancias.

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

#### Acciones propias

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

#### **4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

En este epígrafe del balance se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### **4.6 Impuesto sobre beneficios**

##### Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

## **Régimen SOCIMI**

Con fecha 25 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante ejercicio 2016 y durante el ejercicio 2015.

### **4.7 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dada la actividad realizada por la Sociedad, los dividendos recibidos se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

### **4.8 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros sino que se informa sobre los mismos en las notas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **4.9 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

#### **4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

#### **4.11 Transacciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

#### **4.12 Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente (en euros):

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2015	Adiciones o dotaciones	Saldo al 31/12/2016
<b>Coste:</b>					
Aplicaciones informáticas	-	4.000	4.000	-	4.000
<b>Amortizaciones:</b>					
Aplicaciones informáticas	-	(306)	(306)	(667)	(973)
<b>Valor neto</b>	-	<b>3.694</b>	<b>3.694</b>	<b>(667)</b>	<b>3.027</b>

## 6. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	Valor nominal
	2016	2015
Menos de un año	4.608	4.608
Entre uno y cinco años	15.744	20.352
Más de cinco años	-	-
<b>Total</b>	<b>20.352</b>	<b>24.960</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en los ejercicios 2016 es el siguiente (en euros):

	2016	2015
Cuotas de subarriendo	4.608	2.688
<b>Total neto</b>	<b>4.608</b>	<b>2.688</b>

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2016 es el siguiente:

Arrendamiento de la oficina situada en la calle Serrano número 57, planta 5, cuya superficie abarca aproximadamente 16 metros cuadrados, sita en Madrid. El contrato de arrendamiento se inició el 1 de junio de 2015 y la duración del mismo es de 5 años, pudiéndose renovar anualmente por periodos de un año, a voluntad de las partes.

## 7. INVERSIONES FINANCIERAS

### 7.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

#### Instrumentos de patrimonio

El detalle de este epígrafe del balance es el siguiente (en euros):

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>		
Coste		
<i>Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L.</i>	12.422.320	9.012.320
<i>Nebraska Blanco Hermanos, S.L.</i>	1.872.632	-
<b>Total</b>	<b>14.294.952</b>	<b>9.012.320</b>

#### *Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.:*

Con fecha de 29 de julio de 2015, la Sociedad acude a la ampliación de capital de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. en un importe de 1.600.000 euros correspondiente a 160.000 participaciones con valor nominal de un euro y 1.440.000 de prima de emisión.

A su vez, el 29 de junio de 2016, la Sociedad acude a una nueva ampliación de capital de la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. en un importe de 3.410.000 euros, correspondientes a 3.410.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad ostenta el 40% de las participaciones sociales de la entidad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.

#### *Nebraska Blanco Hermanos S.L.:*

Con fecha 21 de diciembre de 2016, la Sociedad procedió a la compra de 14.562 participaciones de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos S.L.; cantidad que supone el 40% de la participación. El precio de esta operación ha ascendido a 1.872.632 euros. En el conjunto de esta misma operación, la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. adquirió el 60% restante del accionariado por importe de 2.808.820 euros.

En el acuerdo de venta firmado para la adquisición de las participaciones de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L.; se estipuló la posibilidad de ajustar el precio final sobre la base de un balance cerrado a 31 de diciembre de 2016. De este modo, con fecha 1 de marzo de 2017, se procedió a calcular el precio final del que se desprende una reducción del precio de las participaciones en 104.678 euros (62.807 euros para Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y 41.871 euros para Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.).

Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. está en causa de disolución, debido a las pérdidas recurrentes experimentadas en los últimos ejercicios, motivo por el cual Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. han procedido a realizar con fecha 28 de febrero de 2017 aportaciones de fondos, por un importe de 3.700.000 euros con el objetivo de reequilibrar la situación patrimonial de la sociedad filial. Al 31 de diciembre de 2016 los Administradores de Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. consideran que no es necesario registrar deterioro alguno sobre esta participación debido a las plusvalías tácitas existentes como consecuencia del valor de los activos inmobiliarios de Nebraska Blanco Hermanos, S.L.

En la operación de compra de esta participación, ha participado como coinversor la sociedad "Doegu Capital, S.L." mediante la formalización de un contrato de cuenta en participación (Ver Nota 9.1).

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo es la siguiente:

Ejercicio 2016:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Partici	Euros							Valor en Libros			
		Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	25.905.000	4.220.320	(107.964)	(7.313)	4.281.328	34.291.371	301.380	12.422.320	-	12.422.320	
Nebraska Blanco Hermanos, S.L. (**)	40%	274.242	-	(2.599.438)	-	(1.154.184)	(3.479.380)	-	1.872.632	-	1.872.632	
<b>Total</b>									<b>14.294.952</b>	<b>-</b>	<b>14.294.952</b>	

(\*) Datos auditados por Deloitte, S.L.

(\*\*) Datos auditados por otros auditores.

La Junta General de Accionistas de la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., en su reunión del 1 de julio de 2016, ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 753.451 euros, correspondiendo el importe de 301.380 euros a la Sociedad, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios - ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 12.1) La totalidad de los dividendos fueron cobrados el día 4 de julio de 2016.

Las principales inversiones inmobiliarias llevadas a cabo por la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. durante el ejercicio 2016, han sido las siguientes:

- Con fecha 11 de marzo de 2016, la sociedad ha formalizado la compraventa de un local comercial en el paseo de Ruzafa (Valencia) por importe de 14.300.000 euros.

- Con fecha 9 de junio de 2016, la sociedad adquirió un local comercial en la Calle Gran Vía número 30 de Madrid, desembolsando la cantidad de 7.050.000 euros. Este local se encuentra actualmente arrendado.

- En el contexto de la operación de compra de la participación de Nebraska Blanco Hermanos, S.L., el día 21 de diciembre de 2016, la participada Corpfin Capital Prime Retail Assets, Socimi, S.L. adquirió dos locales comerciales, uno situado en la calle Alcalá número 18 de Madrid y otro en la calle Goya número 39 de Madrid, por importe de 4.900.000 euros y 5.000.000 euros respectivamente.

En cuanto a las desinversiones llevadas a cabo por la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L., cabe destacar las siguientes operaciones:

- Con fecha 17 de noviembre 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. formalizó la venta en escritura pública de un local comercial situado en la calle Serrano 4 (Madrid) por importe de 7.475.000 euros, al ejercitar la sociedad compradora Marplanni, S.A. la opción de compra que ostentaba sobre el activo.

- Por último, con fecha 13 de diciembre de 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. formalizó la venta en escritura pública de un local comercial situado en la calle Fuencarral 37 (Madrid) por importe de 9.450.000 euros, al ejercitar la sociedad compradora Vansted Retail Spain 2, S.L. la opción de compra que ostentaba sobre el activo.

Adicionalmente a lo anterior, con fecha 21 de julio de 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ha concedido una opción de compra a la sociedad Astulez, S.L. para la venta de

un local comercial situado en la Calle Guetaria (San Sebastian) en marzo del año 2018. El precio de la venta sería de 7.252.000 euros, habiéndose recibido por parte de la compradora un depósito no reintegrable de 1.460.000 euros.

Asimismo, con fecha 14 de diciembre de 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. ha concedido otra opción de compra a la Sociedad "Faque, S.L." para la venta de un local comercial situado en la Calle Velázquez 56 (Madrid) en noviembre de 2018. El precio de la compraventa sería de 6.056.000 euros, habiéndose recibido por parte de la compradora un depósito no reintegrable de 1.230.000 euros.

#### Ejercicio 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										
		Directa	Capital	Prima de asunción	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Ajustes por cambio de valor	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Dividendos recibidos	Valor en Libros		
										Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (*)	40%	17.380.000	4.220.320	(191.681)	(14.293)	837.167	22.231.513	170.302	9.012.320	-	9.012.320	
<b>Total</b>		<b>17.380.000</b>	<b>4.220.320</b>	<b>(191.681)</b>	<b>(14.293)</b>	<b>837.167</b>	<b>22.231.513</b>	<b>170.302</b>	<b>9.012.320</b>	<b>-</b>	<b>9.012.320</b>	

(\*) Datos Auditados por Deloitte, S.L.

La Junta General de Accionistas de la sociedad participada, en su reunión de 30 de junio de 2015, aprobó la distribución de un dividendo por importe de 425.756 euros, por lo que la Sociedad registró un ingreso en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios - ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del 2015 por importe de 170.302 euros por los dividendos distribuidos correspondientes a su porcentaje de participación. La totalidad de los dividendos fueron cobrados el día 31 de julio de 2015.

## **8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 9.709.120 euros, representado por 9.709.120 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2016, no existe ningún accionista con un porcentaje de participación superior al 10% del capital social de la Sociedad.

Desde el 27 de enero de 2016, las acciones de la Sociedad cotizan en bolsa en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB). Al 31 de diciembre de 2016, el valor de cotización era de 1,57 euros por acción.

### **8.1 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

## 8.2 Acciones propias

El detalle de las acciones propias de la Sociedad es el siguiente:

	Nº Acciones	Euros
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>200.500</b>	<b>300.750</b>
Adquisiciones	8.250	12.535
Retiros	(14.314)	(21.982)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>194.436</b>	<b>291.303</b>

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2016 es de 1,5 €/acción.

## 8.3 Otras operaciones con socios

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha recibido diversas aportaciones de capital, las cuales ascienden a 4.306.388 euros, registrados en el epígrafe de "Aportaciones de socios" del balance.

## 9 PASIVOS FINANCIEROS

### 9.1 Deudas a largo plazo

#### Cuenta en participación

Dentro del apartado de "Deudas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance adjunto, se registra entre otros conceptos el movimiento habido en el ejercicio por la cuenta de participación en la que la Sociedad es gestora según el siguiente detalle:

	Euros
<b>Saldo a 31.12.2015</b>	-
Adiciones	816.000
Retiros	-
<b>Saldo a 31.12.2016</b>	<b>816.000</b>

Con fecha 21 de diciembre de 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. y la sociedad "Doegu Capital, S.L." firmaron un contrato de cuenta en participación para coinvertir en la participación de la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. Dicho contrato con vencimiento de 7 años prorrogables, establece un importe de inversión inicial de 816.000 euros. La Sociedad actúa como socio gestor de esta cuenta de participación con un porcentaje objetivo del 60% y el coinversor un porcentaje objetivo máximo del 40%.

### 9.2 Deudas a corto plazo

Con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad firmó con la entidad financiera Bankinter, una póliza por importe de 600.000 euros con vencimiento 30 de abril de 2016 y con un tipo de interés del 2,64% con el objetivo de tener financiación para la autocartera de acciones que debe mantener la Sociedad tras su salida a bolsa en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). El saldo dispuesto de dicha póliza a 31 de diciembre de 2015 era de 300.054 euros. Durante el ejercicio 2016, dicha póliza ha sido amortizada en su totalidad.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado intereses devengados por importe de 3.000 euros registrados en el epígrafe de "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Ejercicio 2016:

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	2,77	11,04
Ratio de operaciones pagadas	6,58	12,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,00	1,78
	Euros	
Total pagos realizados	200.076	35.222
Total pagos pendientes	22.156	3.769

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se presten los servicios hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados. La sociedad tiene establecido como fecha fija de pago los días 15 de cada mes.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales que hayan transcurrido desde la fecha en que se presten los servicios hasta el último día del periodo al que se refieran las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio.

## 10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	19.928	105.379
Hacienda Pública retenciones a cuenta	432	218
<b>Total</b>	<b>20.360</b>	<b>105.597</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	4.557	2.596
Retenciones a la Seguridad Social	1.380	1.367
<b>Total</b>	<b>5.937</b>	<b>3.963</b>

### 10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Resultado contable antes de impuestos	128.572	(77.809)
Base imponible fiscal	128.572	(77.809)
Cuota íntegra: 0%	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

### 10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 diciembre de 2016 y 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2016 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2015 y 2014 por importe de 77.809 y 331.958 euros para su compensación futura. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos (véase Nota 3). Al cierre del ejercicio anterior, no lo generó y por tanto no se distribuyeron dividendos.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 7 y en el Anexo de esta Nota.

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1 Importe neto de la cifra de negocios:

El saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de los ejercicios 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Dividendos recibidos	301.380	170.302
Prestación de servicios	12.000	12.000
<b>Total</b>	<b>313.380</b>	<b>182.302</b>

Conforme a lo dispuesto en la consulta relativa al BOICAC 79 correspondiente al registro de ingresos de participación en capital en las sociedades holding; la Sociedad registra los dividendos recibidos de su filial Corpfm Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., se presentan dentro del importe neto de la cifra de negocios.

El 1 de julio de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Corpfm Capital Prime Retail Assets, SOCIMI S.L. procedió a la aprobación del reparto de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2015. Posteriormente, con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad ha cobrado 301.380 euros por este concepto (véase Nota 7).

## 12.2 Gastos de Personal

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y salarios	60.634	45.683
Cargas sociales	13.787	14.651
<b>Total</b>	<b>74.421</b>	<b>60.334</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Sociedad únicamente tiene contratada en plantilla una persona.

## 12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	Euros
	31/12/2016	31/12/2015
Servicios de profesionales independientes	85.489	189.797
Servicios bancarios	6.363	5.498
Otros Gastos	17.438	4.835
<b>Total</b>	<b>109.290</b>	<b>200.130</b>

La mayor parte del importe recogido en la partida de "Servicios de profesionales independientes", del ejercicio 2015 se corresponde con las comisiones devengadas por la sociedad gestora (véase Nota 13).

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	
	31/12/2016	31/12/2015
Servicios de auditoría	6.000	6.000
Otros servicios de verificación	4.000	10.000
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>10.000</b>	<b>16.000</b>

No se han devengado gastos por otros servicios diferentes a los mostrados en el cuadro anterior.

### 13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas durante el ejercicio 2016 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

#### Ejercicio 2016:

	Euros			
	Saldos			Transacciones
	Créditos corrientes	Cientes	Deudas	Servicios prestados
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	531	3.631	390.919	12.000
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	-	23	-
<b>Total</b>	<b>531</b>	<b>3.631</b>	<b>390.942</b>	<b>12.000</b>

#### Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Créditos no corrientes	Créditos corrientes	Cientes	Servicios prestados	Servicios recibidos
CORPFIN CAPITAL REAL ESTATE PARTNERS, S.L.	-	-	-	-	100.000
CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL ASSETS, SOCIMI, S.L.	150.131	531	14.520	12.000	-
<b>Total</b>	<b>150.131</b>	<b>531</b>	<b>14.520</b>	<b>12.000</b>	<b>100.000</b>

El epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Créditos a empresas" recogía al cierre del ejercicio 2015 un crédito por importe de 150.131 euros el cuál fue formalizado con fecha 1 de abril de 2015 para cubrir las necesidades de tesorería de la sociedad participada Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L.; dicho contrato incluía un tipo de interés del 2% fijo anual y tenía fijado el vencimiento en el ejercicio 2020. Al cierre del ejercicio 2016 este crédito ha quedado totalmente amortizado.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, existen intereses pendientes de cobro registrados en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" del balance adjunto por importe de 531 euros. Asimismo con esta sociedad filial, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, existen saldos por deudas comerciales por importes de 3.631 y 14.520 euros respectivamente.

Adicionalmente a lo anterior y debido a las necesidades puntuales de tesorería de ambas sociedades, con fecha 6 de julio de 2016, Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., y su participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. han formalizado una adenda al contrato anterior con las mismas condiciones pero en el que se regula la posibilidad de realizar cesiones de tesorería entre sí. Este hecho ha producido, que al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad mantenga una posición acreedora con respecto a su filial Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. por un importe de 390.919 euros, registrados en el epígrafe de "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto.

#### Acuerdo de gestión e inversión

Con fecha 7 de agosto de 2013 la sociedad Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. firma un Acuerdo de Gestión con Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con el asesoramiento y la gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora por el desempeño de su actividad. Con fecha 22 de julio de 2014 se formaliza un Acuerdo de Coinversión que regula las relaciones entre la Sociedad Gestora y las sociedades Corpfín Capital Prime Retail II SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail III SOCIMI, S.A. en cumplimiento de su objetivo de inversión a través de su participación en Corpfín Capital Prime Retail Assets, S.L.

Con fecha 15 de junio de 2015 todas las partes anteriormente mencionadas firman una adenda al acuerdo de accionistas y de gestión, en el que se lleva a cabo una novación modificativa de los acuerdos al objeto de regular la comisión de éxito a percibir por la Sociedad Gestora en el 2015 en contraprestación al asesoramiento prestado en las operaciones de inversión, gestión y desinversión de los dos locales vendidos por Corpfín Capital Prime Retail Assets, S.L. durante el ejercicio.

El día 1 de julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resueltos los Acuerdos de Gestión y Coinversión vigentes hasta el 30 de junio de 2015 y a partir de dicha fecha, la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., será la encargada de hacer frente a los compromisos con la Sociedad Gestora. Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

#### **Comisión de Inversión:**

En el nuevo Acuerdo de Gestión de fecha 1 de julio de 2015 se establece que la Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. como contraprestación por sus servicios durante el Periodo de Inversión (primeramente establecido hasta el 5 noviembre de 2016 y luego prorogado hasta el 31 de diciembre de 2016) y únicamente durante este periodo el 1% calculado sobre los Compromisos Totales de Inversión de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. los cuales ascienden a 50 millones de euros.

Por este concepto y conforme a los acuerdos anteriores comentados, la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. registra un importe de 500.000 euros en 2016 (250.000 euros en 2015).

Adicionalmente, en el ejercicio 2015, la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A., conforme al acuerdo de gestión anterior al actual del 1 de julio de 2015, devengó y pagó 100.000 euros a la gestora Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L.

Los importes anteriores, se corresponden con la comisión de inversión pagada a la Sociedad Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., calculándose sobre los compromisos totales de inversión.

#### **Comisión de Gestión:**

La Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., como contraprestación por sus servicios de gestión de las inversiones, el 1% anual calculado sobre el Coste de Adquisición de las inversiones efectuadas menos el coste de Adquisición de las Inversiones desinvertidas o, en caso de desinversión parcial, el Coste de Adquisición atribuible a la parte de las mismas ya desinvertidas y las pérdidas derivadas de la depreciación irreversible de Inversiones. Por este concepto, dicha sociedad registra un gasto por importe de 594.887 euros en el ejercicio 2016 (408.943 euros en el ejercicio 2015).

#### **Comisión de Éxito:**

En el marco del nuevo acuerdo fechado el 1 de julio del 2015 se establece que cada uno de los accionistas inicialmente firmantes del Acuerdo de Accionistas y de Gestión del 7 de agosto de 2013 y los que se han ido incorporando posteriormente a lo largo del periodo de colocación; aporten y asuman frente a Corpfín Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A., Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. y Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., el resto de los accionistas de dichas sociedades y la Sociedad Gestora, un compromiso de inversión de forma individualizada, que deberá ser desembolsado de acuerdo a las necesidades de inversión de la Sociedad.

De este modo, la Sociedad Gestora percibirá de Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. el 20% de sus Beneficios Globales, tal y como se definen en el acuerdo de gestión firmado entre las partes, siempre y cuando; (i) hayan reembolsado a los Accionistas los Compromisos Totales de Inversión desembolsados mediante la distribución de dividendos y de las reducciones de capital que procedan y (ii) estos hayan obtenido una rentabilidad sobre dichos Compromisos Totales de Inversión ya reembolsados a los accionistas, equivalente a un 7% anual.

En el ejercicio 2015 y como resultado de la desinversión de dos locales comerciales realizada por Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. la Sociedad Gestora devengó y facturó a dicha sociedad 314.658 miles euros en concepto de comisión de éxito. En caso de que la Sociedad gestora tuviera derecho a la comisión de éxito según las reglas de prelación detalladas en el párrafo anterior sobre el cumplimiento de los compromisos totales de inversión desembolsados y el retorno preferente, la comisión de éxito devengada en el ejercicio 2015 sería neteada de la comisión de éxito a satisfacer a la Sociedad Gestora.

Asímismo, al cierre del ejercicio 2016, Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. reconocerá esta comisión como gasto en el momento en que se estime que su devengo es altamente probable. A 31 de diciembre de 2016, el importe de los beneficios globales de Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. asciende a 7.137.279 euros (1.743.153 euros al cierre del ejercicio 2015).

De este modo, la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. basándose en lo comentado en los párrafos anteriores y debido a la consecución de las ventas de los locales de Serrano 4 y Fuencarral 37, considera altamente probable el devengo de esta comisión de éxito y se ha registrado un gasto de 1.112.798 euros. Este importe se corresponde con el 20% de los beneficios globales de la sociedad al 31 de diciembre de 2016 una vez descontados los 314.658 miles de euros ya devengados y facturados a cuenta a la sociedad gestora en el ejercicio 2015.

### **13.1 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los Administradores de la Sociedad en su condición de consejeros no han percibido ni devengado importe alguno en concepto de sueldos, remuneraciones o dietas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Asímismo, la Sociedad Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. es la titular de una póliza de responsabilidad civil contratada para dar cobertura a los consejeros y directivos por la que en 2016, dicha compañía ha pagado una prima de 16.000 euros. En esta póliza, aparece Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. como Sociedad asegurada adicional.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor del Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

### **13.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Consejo de Administración de la Sociedad.**

Al cierre del ejercicio los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos según se define en la Ley de sociedades de capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## **14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **15. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la sociedad gestora, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, esta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

**d) Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda.

Al cierre del 2016 y 2015, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

**e) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**16. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior relevante.

## **CORPFIN CAPITAL PRIME RETAIL III, SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

### **Introducción**

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad") y otros hechos destacables.

### **Situación de la Sociedad**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

1. Objeto social
2. Inversión
3. Negociación en mercado regulado
4. Distribución del resultado
5. Información
6. Capital mínimo

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido cabe destacar que el 27 de enero de 2016 se produjo la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El 22 de julio de 2014 la Sociedad, los accionistas de la Sociedad y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L. (en adelante la "Sociedad Gestora") firmaron un Acuerdo de Accionistas y de Gestión que regulaba las relaciones entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

El día 1 de julio de 2015, se firma un nuevo Acuerdo de Gestión entre la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y Corpfín Capital Real Estate Partners, S.L., que regula las relaciones entre ambas. En este acuerdo se da por resuelto el acuerdo de Accionistas y de Gestión del 22 de julio de 2014, vigente hasta el 30 de junio de 2015.

### **Evolución de los negocios**

A cierre del ejercicio 2016, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad ha ascendido a 313.380 euros, correspondiente principalmente al dividendo distribuido en el ejercicio 2016 por la sociedad participada Corpfín Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. (301.380 euros) correspondiente a los resultados del ejercicio 2015.

Durante el año 2016 la Sociedad ha incurrido en "Otros gastos de explotación" por importe de 109.290 euros. La mayor parte del referido importe se corresponde a la partida "Servicios de profesionales independientes", derivado principalmente del asesoramiento en la adquisición de la nueva filial "Nebraska Blanco Hermanos, S.L."

El resultado de explotación presenta un resultado del ejercicio positivo de 129.002 euros.

El resultado financiero presenta un resultado negativo de 430 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el resultado del ejercicio de la Sociedad presenta un resultado positivo de 128.572 euros.

## **Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas e Inversiones Financieras a Largo Plazo**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad concentra su inversión en la tenencia de un 40% del capital social de la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. y de un 40% de la Sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. Dichas participaciones aparecen reflejadas en el Balance de la Sociedad en la partida de "Instrumentos de Patrimonio" por un importe de 14.294.952 euros.

En relación con la participación en Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L., cabe destacar, que, con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad acude a una nueva ampliación de capital de la Sociedad participada en un importe de 3.410.000 euros, correspondientes a 3.410.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una.

Al cierre del ejercicio 2016, la sociedad Corpfin Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. presenta un Importe Neto de Cifra de Negocios de 3.184.608 euros, proveniente de los ingresos por arrendamiento de los locales comerciales de su propiedad. Adicionalmente la sociedad participada ha obtenido un beneficio contable registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otras" por importe de 5.903.147 euros, como consecuencia de la enajenación de dos locales comerciales sitios en Fuencarral 37 y Serrano 4 (Madrid) con fecha 13 de diciembre y 17 de noviembre de 2016.

La sociedad participada presenta un resultado antes de impuestos de 4.281.328 euros en el ejercicio 2016, el cual coincide con el resultado neto al cumplir con todos los requisitos SOCIMI y por tanto no tener que hacer frente al pago del impuesto por Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad participada presenta un incremento respecto a los resultados del ejercicio 2015 de 3.444.161 euros, como consecuencia principalmente del incremento de las rentas de las inversiones inmobiliarias y de las plusvalías generadas por los dos locales comerciales objeto de desinversión.

Con respecto a la participación en Nebraska Blanco Hermanos, S.L., la sociedad presenta a cierre del ejercicio 2016 un Importe Neto de Cifra de Negocios de 4.303.703 euros, proveniente de los ingresos generados de la actividad de restauración que desempeñaba la sociedad. Al cierre del ejercicio 2016, esta Sociedad presenta un resultado de explotación negativo por importe de 720.250, un resultado negativo antes de impuestos de 1.152.716 y un resultado negativo neto del ejercicio de 1.154.184 euros.

Como consecuencia de las pérdidas experimentadas en los últimos ejercicios, la sociedad Nebraska Blanco Hermanos, S.L. al cierre del ejercicio 2016 se encontraba en causa de disolución, habiendo procedido Corpfin Capital Prime Retail II, SOCIMI, S.A. y Corpfin Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A. a realizar a 28 de febrero de 2017 aportaciones de fondos en concepto de aportaciones de socios, por un importe conjunto de 3.700.000 euros con el objetivo de reequilibrar la situación patrimonial de la sociedad.

### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal**

#### **Medio ambiente**

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

#### **Personal**

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad tiene un empleado.

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. tiene un empleado y la sociedad participada Nebraska Blanco Hermanos, S.L. tiene 92 empleados, si bien, los empleados de esta última sociedad han causado baja con fecha 28 de febrero de 2017.

## **Uso de instrumentos financieros, liquidez y recursos de capital**

La Sociedad, en el ejercicio 2016, ha obtenido liquidez principalmente por:

- Aportaciones de Socios durante los meses de febrero y mayo, por un importe conjunto de 4.306.388 euros.
- Aportación del coinversor "Doegu Capital, S.L." (véase Nota 9.1) por importe de 816.000 euros.

La exposición al riesgo de tipo de interés se reduce a la exposición indirecta derivada de la exposición al riesgo de interés de la sociedad participada asociada a los préstamos hipotecarios que posee. Por otro lado, el riesgo de tipo de cambio de la Sociedad es inexistente al no tener activos ni pasivos denominados en moneda extranjera. La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos derivados.

## **Perspectivas para 2017**

En 2017 la Sociedad mantendrá la estrategia de inversión manteniendo su participación del 60% en la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. y Nebraska Blanco Hermanos, S.L. acudiendo a las ampliaciones de capital o solicitudes de fondos propios a las que sea requerido con el objetivo de mantener su participación del 60% en las mismas.

Los ingresos previstos procederán fundamentalmente de los dividendos a repartir por la sociedad participada Corpfin Capital Prime Retail Assets SOCIMI, S.L. correspondientes al resultado positivo del ejercicio 2016, así como de los rendimientos a percibir por el préstamo concedido a la misma.

## **Acciones propias y fondos propios**

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene en su activo 207.950 acciones propias, valoradas en 312.005 euros según el precio medio al cierre del ejercicio 2016 de 1,5 €/acción.

## **Información bursátil**

La Sociedad se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 27 de enero de 2016. El precio de salida de la acción fue de 1,6 euros.

El valor de cotización al cierre del ejercicio es de 1,57 euros por acción.

## **Investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante 2016.

## **Hechos posteriores**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio relevantes para la Sociedad, distinto de lo comentado en la Memoria y en este Informe de Gestión.

## **Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales**

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dichas fechas acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el ejercicio 2016 a dichos proveedores se han realizado dentro de los límites legales de aplazamiento. No se considera necesario modificar los procedimientos actuales.

## Anexo 1

### Información relativa a la Sociedad Corpfín Capital Prime Retail III, SOCIMI, S.A.

Descripción	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	30 de diciembre de 2014, 29 de julio de 2015 y 29 de junio de 2016.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Capital Prime Retail Assets, SOCIMI, S.L. Importe de la participación: 12.422.320 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del 31 de marzo de 2017 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 32 hojas de papel común, desde el número 1 hasta la página 32 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando esta última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 31 de marzo de 2017



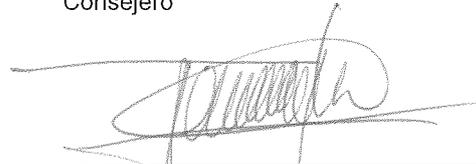
D. JAVIER BASAGOITI MIRANDA  
Presidente y Consejero Delegado



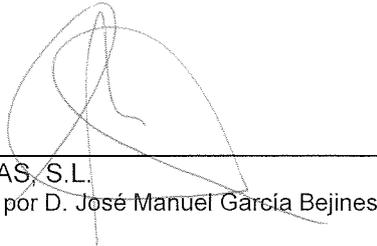
D. EJAZ AHMED HASHMI  
Consejero



FINMASER DIVERSIFICACIÓN, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Ana María Pérez Durá.  
Consejero



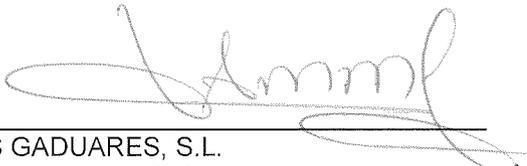
ALADELTA GESTIÓN, S.L.  
Representada por D. Javier Lanzagorta Casans.  
Consejero



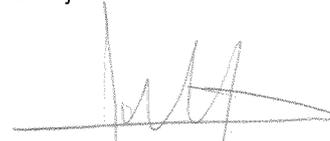
VALDEFINCAS, S.L.  
Representada por D. José Manuel García Bejines  
Consejero



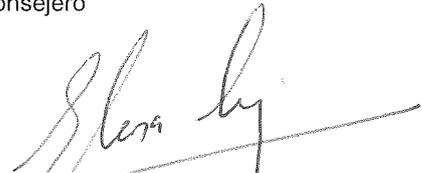
AS INVERSIONES, S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Mirta Glesso Cazenave  
Consejero



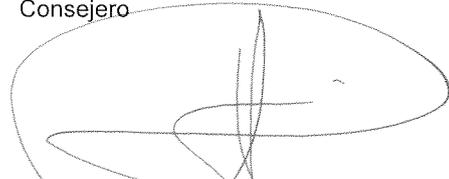
LOS GADUARES, S.L.  
Representado por D. Alexis Masaveu Mora-Figueroa.  
Consejero



CCPR VALENCIA, S.L.  
Representado por D. Javier Calvet Sancho.  
Consejero



PIZARRO DOCE GESTION, S.L.  
Representado por Dña. Elena Lis Ortega.  
Consejero



D. RAFAEL Gª-TAPIA GONZÁLEZ-CAMINO  
Secretario no Consejero.

\* Este consejero no ha firmado las cuentas por no haberse ausente en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad

